



2025_CBS_07916 OMV_2025080884 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het aanleggen van een steiger - zonder openbaar onderzoek - Kromme Leie, 9051 Gent - Weigering

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 11 september 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

François, Wouter met als contactadres Herdershoekstraat 69, 9230 Wetteren heeft een aanvraag (OMV_2025080884) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 28 juni 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het aanleggen van een steiger
- Adres: Kromme Leie 19, 9051 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 25 sectie A nr. 136B

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 16 juli 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 25 augustus 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Voorliggende aanvraag betreft de plaatsing van een private aanlegsteiger bij een perceel met een vrijstaande eengezinswoning gelegen langs de Kromme Leie in Drongen. Deze omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande bebouwing in een groene omgeving. De percelen geven achteraan uit op de Leie.

De steiger wordt voorzien op ca. 1m afstand van de linker aanpalende. De steiger is een houten constructie van 3m lang en 1,2m breed, die wordt verankerd in de bodem. Het hoogteverschil tussen de oever en de steiger wordt opgevangen d.m.v. een houten trap. Het trapje hangt voor een deel over het wateroppervlak, waardoor de totale uitsprong over het wateroppervlak ca. 1,8m bedraagt. De bestaande steiger wordt verwijderd.

Ook de bestaande oeververdediging wordt vervangen. De nieuwe oeververdediging bestaat uit gestapelde rotsblokken die chemisch met elkaar worden verankerd. Het maaiveld van het perceel blijft ongewijzigd.

Tegelijkertijd met deze werken wordt de tuin volledig heraangelegd. Alle verhardingen worden herzien. De opritverharding wordt gereduceerd. In de achtertuin wordt een zwembad geplaatst. Deze werken worden niet expliciet aangevraagd als afzonderlijke stedenbouwkundige handeling.

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

* Op 09/09/2005 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een waterkering langs de Leie thv 59). (2005/70062)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgend extern advies is gegeven:

Ongunstig advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 12 augustus 2025 onder ref. omv-2025080884 behandeling in eerste aanleg:
De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West verleent aan vermelde omgevingsvergunningsaanvraag gelegen in de Kromme Leie 19 in Gent (44062A0136/00B000) een ongunstig advies..

*De motivatie voor het ongunstig advies is de volgende,
Het projectgebied is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied met een middelgrote kans op overstroming. In dergelijke gebieden mogen er geen reliëfwijzigingen (ophogingen) of constructies gebouwd worden die plaats innemen van het overstromingswater (tenzij ze kunnen gecompenseerd worden, dit is echter niet mogelijk in het projectgebied). De opstaande rand ter*

voorkoming dat overstromingswater in het zwembad zou vloeien zorgt dat de gehele oppervlakte van het zwembad ruimte inneemt voor water. De trap treden naar het terras volgen eveneens niet het bestaande maaiveld indien zij niet worden uitgevoerd zodat overstromingswater er onder kan lopen nemen zij ook ruimte in voor water. De rand van het zwembad dient dus gelijk met het maaiveld te worden aangelegd, de trappen naar het terras dienen overstroombaar te worden uitgevoerd.

** Eventuele nieuw aan te leggen of bestaande buizen dienen op het plan te worden aangeduid – indien geen buizen aanwezig dient dit ook tekstueel vermeld te worden op het plan.*

** Vermelding TAW hoogtes op plan/doorsnede ontbreekt van steiger - oever - zwembad - terras*

** Afstanden ontbreken van zwembad - terras - afstand tussen oever en zwembad - afstand steiger tot grens met burel*

** Steiger dient parallel te liggen met de oever*

** Eerste trede trap wordt meegerekend in de breedte van de steiger waardoor de inname boven het water meer is dan 1.20m. Ontwerp dient aangepast te worden waardoor de steiger tegen de over ligt en de eerste trede dient boven de steiger te liggen en niet tussen de steiger en de oever.*

Besluit

Het project voldoet niet aan het standstill beginsel. De aanvraag is niet verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afd Regio West.

Het project ligt in de nabijheid van een waterloop in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1% kans is op overstroming).
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Voor de watertoets wordt er verwezen naar de beheerder van het gebied: De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West.

Bemaling

Een grondwaterbemaling kan noodzakelijk zijn voor de bouwkundige werken of de aanleg van de openbare nutsvoorzieningen. Bij bemaling moet volgens Vlarem minstens een melding van de activiteit gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs merplichtig naargelang de ligging, de diepte van de grondwaterverlaging en het opgepompte debiet. De akte of vergunning moet verleend zijn door de bevoegde instantie vooraleer de bemalingswerken kunnen gestart worden.

In een aanvraagdossier voor een vergunning of melding moeten steeds de effecten naar de omgeving onderzocht worden, op basis van de gemodelleerde debieten en het bemalingsconcept, en moet steeds vermeld worden op welke manier zal omgegaan worden met

het opgepompte bemalingswater (toepassing van de bemalingscascade). De bemalingsinstallatie dient geplaatst te worden door een erkend boorbedrijf.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Hiervoor wordt verwezen naar het advies van de Vlaamse Waterweg nv:

Het projectgebied is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied met een middelgrote kans op overstroming. In dergelijke gebieden mogen er geen reliëfwijzigingen (ophogingen) of constructies gebouwd worden die plaats innemen van het overstromingswater (tenzij ze kunnen gecompenseerd worden, dit is echter niet mogelijk in het projectgebied). De opstaande rand ter voorkoming dat overstromingswater in het zwembad zou vloeien zorgt dat de gehele oppervlakte van het zwembad ruimte inneemt voor water. De traptreden naar het terras volgen eveneens niet het bestaande maaiveld indien zij niet worden uitgevoerd zodat overstromingswater er onder kan lopen nemen zij ook ruimte in voor water. De rand van het zwembad dient dus gelijk met het maaiveld te worden aangelegd, de trappen naar het terras dienen overstroombaar te worden uitgevoerd.

Besluit

Het project voldoet niet aan het standstill beginsel. De aanvraag is niet verenigbaar met de beginselen en doelstellingen van het 'Decreet Integraal Waterbeleid'.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **niet** doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er wordt geen waardevol groen verwijderd. De bestaande oever is geen natuurlijke oever.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag heeft geen milieueffectrapport of project-MER-screening nodig.

8. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Algemeen gaat de Stad Gent omzichtig om met aanlegsteigers. De plaatsing van een steiger heeft immers een aanzienlijke visuele impact op de waterweg en zijn directe omgeving. Bovendien betekent dit vaak een privatisering van het openbaar domein, wat niet wenselijk is.

Dit perceel grenst echter rechtstreeks aan de waterweg, waardoor er geen sprake is van privatisering van openbaar domein. De betrokken oever is op vandaag al versterkt, waardoor er geen waardevolle, natuurlijke oever verloren gaat. Principieel is er dan ook geen bezwaar tegen de bouw van een nieuwe aanlegsteiger. De steiger voldoet evenwel niet aan de voorwaarden van de Vlaamse Waterweg nv. De eerste trede van de trap wordt meegerekend in de breedte van de steiger waardoor de inname boven het water meer is dan 1,2m. Het ontwerp dient aangepast te worden waarbij de steiger tegen de oever ligt en de eerste trede dient boven de steiger te liggen en niet tussen de steiger en de oever.

Er zijn geen bezwaren tegen het vervangen van de oevermuur. Er wordt gebruik gemaakt van natuurlijke materialen waardoor het natuurlijk uitzicht maximaal wordt behouden en het groen zich kan herstellen na de werken.

De volledige tuin wordt heraangelegd. Alle bestaande verhardingen worden uitgetrokken en er worden nieuwe verhardingen en een zwembad aangelegd. Hoewel het zwembad niet wordt aangevraagd als een stedenbouwkundige handeling, is de aanleg ervan wel vergunningsplichtig, aangezien het aandeel niet-strikt noodzakelijke verhardingen in de tuin een oppervlakte heeft van meer dan 80 m².

Algemeen kan de heraanleg positief worden beoordeeld. Het aandeel verharding op het perceel daalt ten opzichte van de bestaande situatie. De terreinbezetting is in verhouding tot de grootte van het perceel. De noodzakelijke verhardingen in functie van de toegangen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke. Voor de bouw van het zwembad (met bijhorende trap) wordt evenwel overstromingsruimte ingenomen, dit is niet aanvaardbaar, zie ook het ongunstig advies van de Vlaamse Waterweg nv. Dit moet aangepast worden.

CONCLUSIE

Ongunstig, het ontwerp met de steiger en trap moet aangepast worden. De heraanleg van de tuin (met bouw van een zwembad) wordt niet aangevraagd als stedenbouwkundige handeling, deze werken zijn nochtans niet volledig vrijgesteld van vergunning. Voor de bouw van het zwembad en bijhorende trap mag geen overstromingsruimte worden ingenomen. De aanvraag wordt ongunstig geadviseerd door de Vlaamse Waterweg nv.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de omgevingsvergunning voor het aanleggen van een steiger aan François, Wouter (O.N.:0682852482) gelegen te Kromme Leie 19, 9051 Gent.

Belangrijke bepalingen

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn

ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_07916 - OMV_2025080884 R - aanvraag omgevingsvergunning voor het aanleggen van een steiger - zonder openbaar onderzoek - Kromme Leie, 9051 Gent - Weigering